

1 収益不動産の期待利回りの推移

期待利回り=キャップレート：投資家が不動産から期待する収益性（利回り）のこと。

賃料一定のもとでは、キャップレートの低下は投資不動産価格（ここでは土地）の価格上昇を意味します。

東京都変動 (全期間)

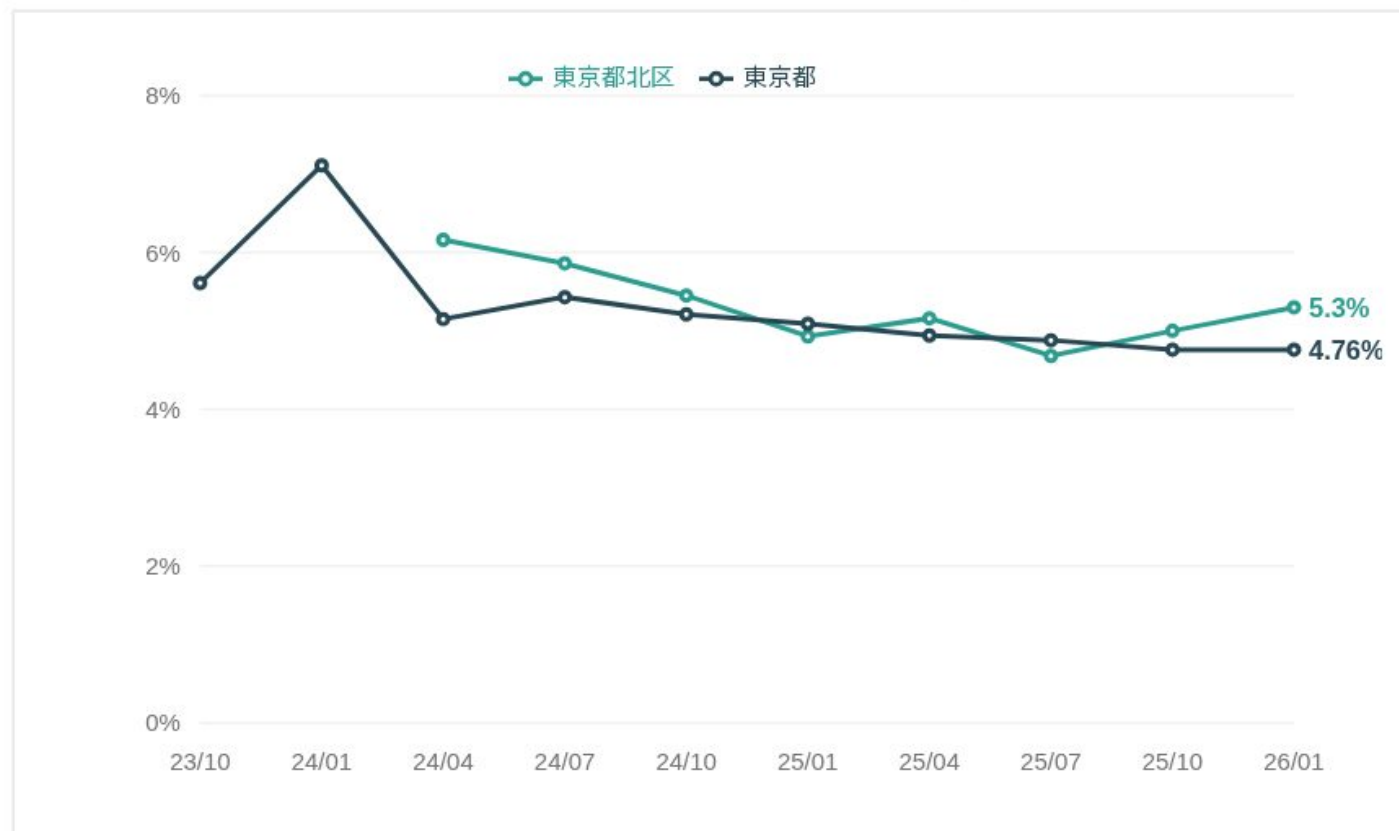
-0.25pt

東京都北区変動 (全期間)

-2.38pt

現在の差

+0.11pt



出典：政府統計、オープンデータ、自社取引履歴、外部調査機関

想定条件

※ここで想定する収益物件は以下の通りです
交通アクセス：最寄り駅から徒歩15分以内
金額代：3000万円以上
土地面積：30㎡以上
延べ床面積：50㎡以上
土地権利：所有権のみ



POINT データ解説

都全体は24/01に7.1%へ急騰後、緩やかに低下し26/01は4.76%で横ばい。北区は25/07に4.68%まで沈んだ後、26/01に5.30%へ反発するなど変動が目立つ。

利回り低下局面では、賃料改定と空室抑制で収益を確保し、固定金利で資金調達の負担を抑えたい。北区は反発後の伸びを見極め、都平均との差が広がる局面での選別取得を検討。出口は利上げ動向も考慮。

2 売買価格推移

売買価格について

売買価格：マーケットで取引された土地の価格水準。

取引価格と単価（坪・㎡）の両指標を時系列で見ることで、市場の値動きと面積効率の両面から相場を把握できます。



POINT データ解説

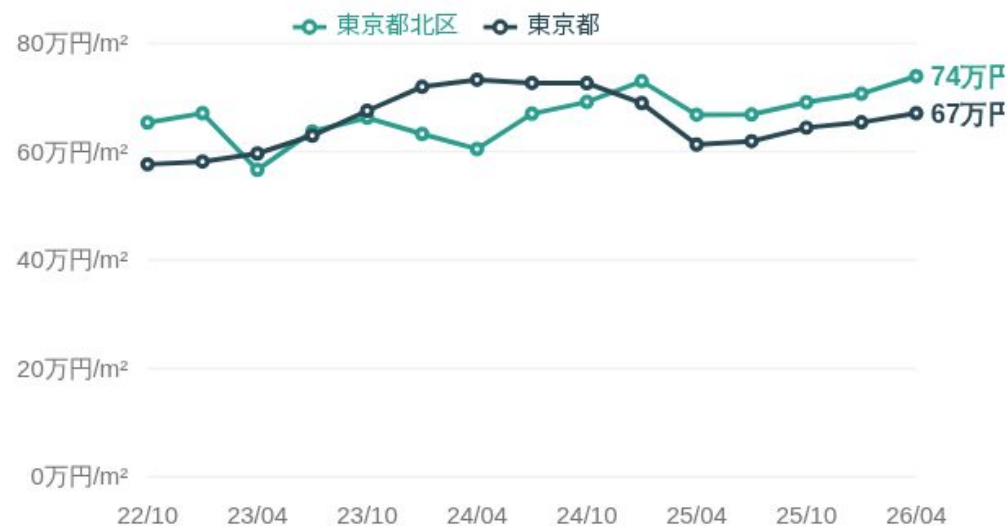
北区は23/04に大幅安後、24/07以降は持ち直し、26/04に過去最高で都平均を上回る。都全体は24/04を頂点に25/04で急落し、その後は回復中だが水準は未だ低め。

投資家は北区で押し目買いを検討し、直近高値圏では利確も選択肢。都の回復は緩やかなため、駅近など実需の強い物件に絞り、エリア間の割安差を狙いつつ、資金計画に余裕を持ち四半期の変動に備える。

価格



単価



3 在庫数の推移

在庫数：マーケットに公開されている土地の件数。

在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-60.7%

東京都北区変動 (前年同月比)

-67.5%



出典：政府統計、オープンデータ、自社取引履歴、外部調査機関

想定条件

※ここで想定する収益物件は以下の通りです
 交通アクセス：最寄り駅から徒歩15分以内
 金額代：3000万円以上
 土地面積：30㎡以上
 延べ床面積：50㎡以上
 土地権利：所有権のみ



POINT データ解説

北区・東京都とも在庫は23年後半から増え続け、25年4月に急騰後は減少傾向。特に25年4月の跳ね上がりが目立ち、北区は約482件、都は約2.25万件まで増えた後、26年4月に大きく減少。

売り手は在庫が減る今、価格の見直しと早めの売却で滞留を避けたい。買い手は北区を含め比較検討を厚くし、価格交渉と長期目線で慎重に取得を。



TLLが提供する不動産仕入特化データプラットフォーム Urbalytics

AI駆動の市場分析と業務自動化で、収益不動産の仕入プロセスを高速化・標準化します



マルチチャネル物件監視

複数の物件情報チャネルを横断的に常時モニタリング。新着・価格改定・ステータス変更を即座に通知し、仕入機会を一件も逃しません。



賃料アップサイド可視化

数百万件規模の賃料履歴データに基づき、各物件の潜在的な賃料アップサイドを定量化。実績に裏打ちされた精度で、収益改善余地を一目で把握できます。



AI自動仕入スキャン

自社の仕入ルールを事前登録しておけば、市場の不動産をAIが自動でスキャン・分析。人手作業を大幅に削減し、レインズ等の外部データソースとも柔軟に連携可能です。

...そのほかにも多数の機能をご用意しています

Urbalyticsのご導入をご検討の不動産会社様は、support@urbalytics.jp までお気軽にお問い合わせください。

△ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性がございます。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2026年6月1日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。